

Planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Wermsdorf
Altes Jagdschloss 1
04779 Wermsdorf**



Vorhabenträger:

**Agrargut Malkwitz KG
Feldstr. 3
04779 Wermsdorf OT Malkwitz**

Projekt:

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“
in Wermsdorf, OT Malkwitz**

Antrag auf Ausgliederung einer Fläche aus dem LSG „Wermsdorfer Forst“, Gemarkung Malkwitz, Flurstücke 194/1 (tlw.), 194/4, 194/5, 195/2, 195/6 (tlw.), 195/7, 195/9, 196/1, 196/2, 196/4, 196/5 (tlw.) und 197 (tlw.)

Erstellt:

Februar 2026

Auftragnehmer:



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

M. Sc. C. Zittier
M. Sc. T. Rottwinkel

Projekt-Nr.

17-021_B

geprüft:



Dipl.-Ing. S. Winkler

Inhaltsverzeichnis

1.	Antragsgegenstand	2
1.1	Anlass	2
1.2	Lage der Ausgliederungsflächen	2
2.	Beschreibung der Flächen im LSG	4
3.	Begründung	5
3.1	Allgemeines	5
3.2	städtebauliches Erfordernis	5
3.3	Unvermeidbarkeit des Vorhabens	6
3.4	Alternativen und Variantenprüfung	7
3.5	überwiegend öffentliches Interesse	7
4.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	8
5.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	8
6.	Zusammenfassung	14
7.	Quellen	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausgliederungsfläche (rot gestreift) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ (schwarz gestrichelt), Hintergrundkarte: TopPlusOpen (BKG 2026)	3
Abb. 2	Lage der Ausgliederungsfläche (rot dargestellt) im LSG (RAPIS, 2024)	4
Abb. 3	Pflanzskizze als Orientierungshilfe für die Baumpflanzung	12
Abb. 4	Ausschnitt aus der Planzeichnung der 2. Entwurfsfassung, Maßnahmen zur Kompensation (grüne Flächen), Beschriftungen in roter Schrift	13

Tabellenverzeichnis

Tab 1	Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Bäume, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)	10
Tab 2	Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)	10

1. Antragsgegenstand

1.1 Anlass

Die Agrargut Malkwitz KG als Betreiber der im Plangebiet bestehenden Biogasanlage beabsichtigt, diese Anlage zu erweitern. Dadurch wird man den zukünftigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Erhöhung der Lagerkapazität von Gärresten auf 270 Tage gerecht. Zur Errichtung zusätzlich notwendiger Bauwerke der Biogasanlage bzw. von Bauwerken, die dem Betrieb der Biogasanlage zuzurechnen sind, ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes geplant. Auf der aktuellen Betriebsfläche des Agrarguts ist eine Erweiterung nicht möglich. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ notwendig.

Folgende Ziele sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere erreicht werden:

- bauplanungsrechtliche Sicherung des vorhandenen gewerblichen Standorts
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen
- Gewinnung von Energie aus Biogas und damit Förderung der klimapolitischen Ziele
- Erhalt und Sicherung der bestehenden Biogasanlage und der weiteren genehmigten Anlagenteile (z.B. BHKW zur Flexibilisierung des Anlagenbetriebs)
- Planungsrechtliche Vorbereitung eines bedarfsgerechten Umbaus der Biogasanlage zur Anpassung an die gesetzlichen Erfordernisse (z.B. Umbau Fahrsiloanlage, Errichtung zusätzliches Gärrestlager)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes Malkwitz und des LSG „Wermsdorfer Forst“
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfordert die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 SächsNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 BNatSchG als den höherrangigen Regelungen widersprechen.

Demnach wird das Verfahren zur Ausgliederung der Geltungsfläche des o. g. Bebauungsplanes aus dem LSG eingeleitet.

1.2 Lage der Ausgliederungsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher aus dem LSG ausgegliedert werden soll, liegt nördlich der Bundesstraße B6, im Ortsteil Malkwitz, der Gemeinde Wermsdorf im Landkreis Nordsachsen. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an intensiv genutztes Ackerland, im Süden und Westen an die beiden Straßen Dahlemer Straße und Milchstraße. Im oberen Teil, westlich der Feldstraße, befinden sich ebenfalls Ackerflächen, unterhalb sowie südlich der Milchstraße schließen sich Siedlungsbereiche an (s. Abb. 1).

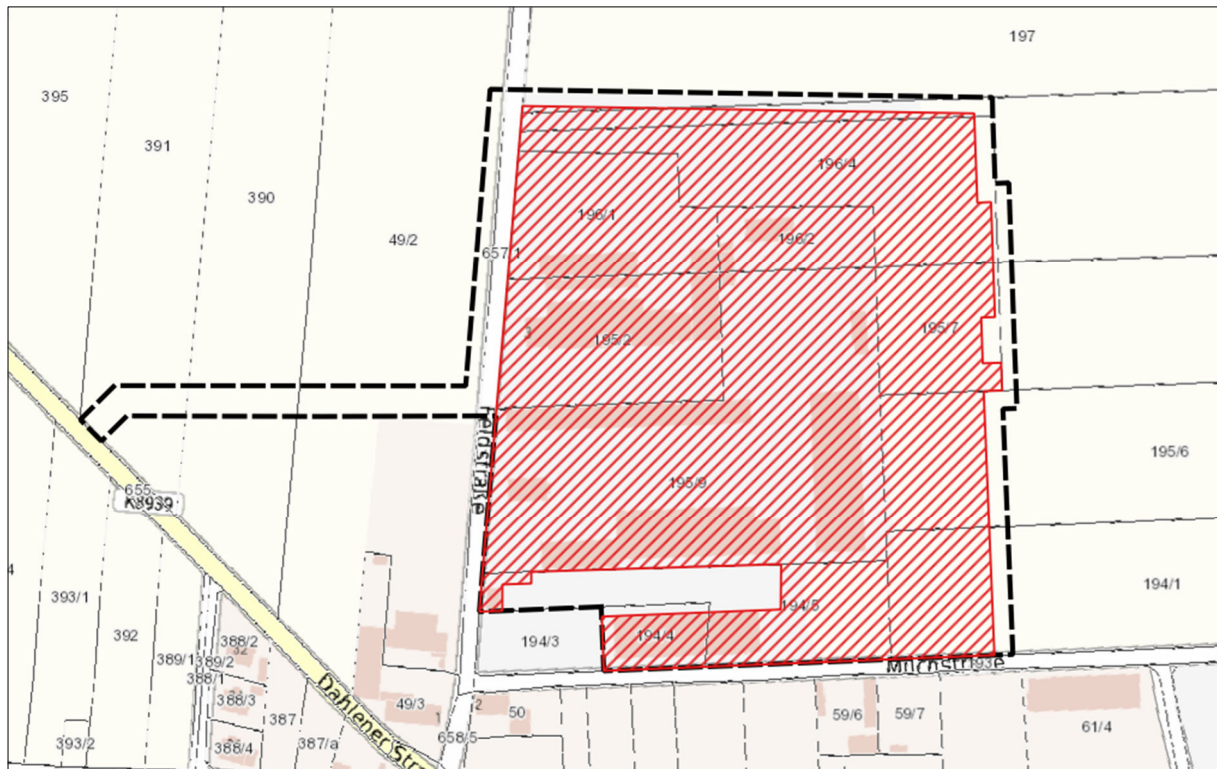


Abb. 1 Ausgliederungsfläche (rot gestreift) und Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ (schwarz gestrichelt), Hintergrundkarte: TopPlusOpen (BKG 2026)

Aus dem LSG ausgliedert werden sollen die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsflächen für das Agrargut und die Biogasanlage, während die Bereich der geplanten Zufahrt sowie die randlich geplanten Grünflächen im LSG verbleiben sollen. Diese umfasst insgesamt 4,74 ha auf den Flurstücken 194/1 (tlw.), 194/4, 194/5, 195/2, 195/6 (tlw.), 195/7, 195/9, 196/1, 196/2, 196/4, 196/5 (tlw.) und 197 (tlw.) der Gemarkung Malkwitz. Die Ausgliederungsfläche ist bereits weitestgehend durch bestehende Gebäude des Agrarbetriebs (Flurstücke 194/4, 194/5, 195/2, 195/9, 196/1, 196/2 und 196/4) bebaut.

Die Flächen des Plangebiets sind zum einen durch die bereits vorhandene Bebauung mit Gebäuden der Biogasanlage einschließlich gewerblicher Außenflächen, zum anderen durch die umgebende und damit verbundene landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Alle zum Bebauungsplangebiet gehörenden Flurstücke der Gemarkung Malkwitz liegen im Außenbereich und sind Bestandteil des LSG „Wermsdorfer Forst“ (s. Abb. 2).

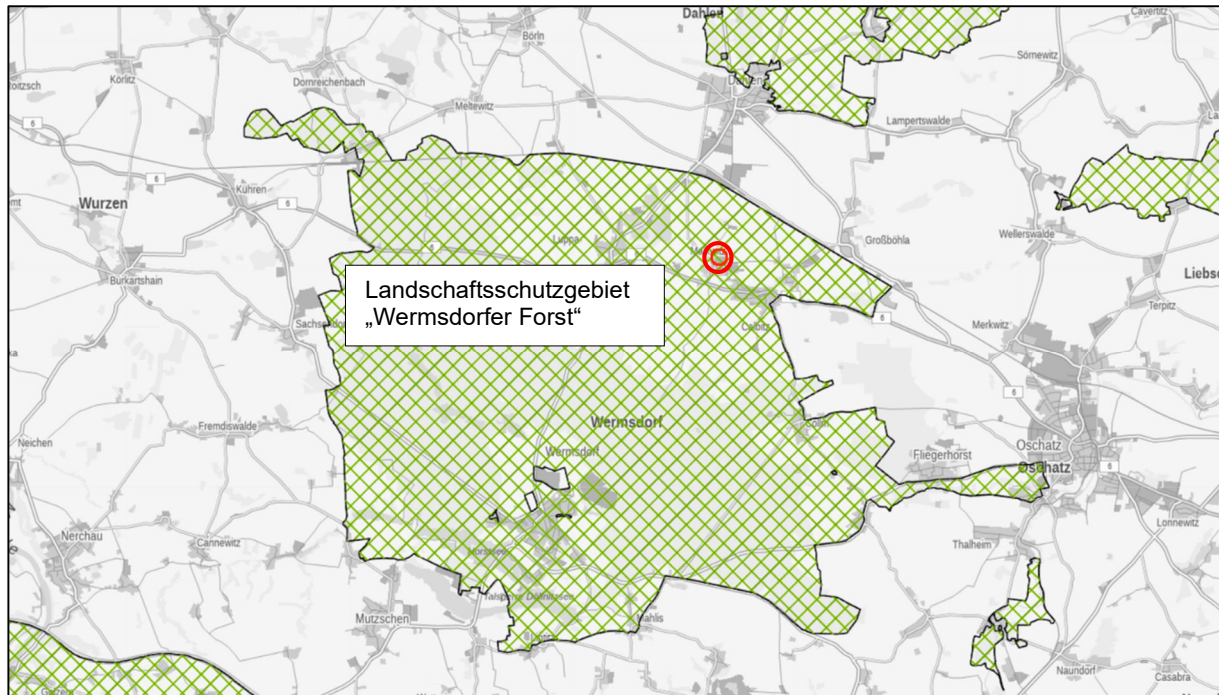


Abb. 2 Lage der Ausgliederungsfläche (rot dargestellt) im LSG (RAPIS, 2024)

Für das LSG „Wermsdorfer Forst“ gelten die Beschlüsse Nr. 13-3/63 des Rates des Bezirkes Leipzig vom 15.02.1963 (MittBl. Bezirkstages und Rates des Bezirkes Leipzig Nr. 2) und Nr. 68/VIII/84 des Bezirkstages Leipzig vom 20.09.1984, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Nordsachsen vom 11.11.2021 (SächsGVBl. S. 1289).

2. Beschreibung der Flächen im LSG

Die Gesamtgröße des zur Ausgliederung aus dem 10.539 ha großen LSG „Wermsdorfer Forst“ beantragten Gebiets beträgt etwa 4,74 ha. Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 0,04 %. Es liegt zwischen den größeren Ortschaften Kühren im Westen, Dahlen im Norden, Oschatz im Osten sowie Mügeln und Mutzschen im Süden. Es wird durch die Bundesstraße B6 zwischen Wurzen und Oschatz im nördlichen Drittel zerschnitten. Einen Großteil des LSG nimmt die Gemeinde Wermsdorf ein, an dessen nördlichen Rand sich der OT Malkwitz befindet.

Die auszugliedernde Fläche liegt in einem ländlich durch kleinere Siedlungen geprägten Teilabschnitt am Nordostrand des LSG. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Flächen, welche laut REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021) als Vorbehalts- oder Vorranggebiet Natur und Landschaft vorgesehen sind und weist einen ausreichenden Pufferabstand (mind. 2.000 m) zu hochwertigen Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht (FFH, SPA, NSG) auf.

Somit haben die Flächen keine besonderen Schutzfunktionen für das LSG. Zudem ist die Ausgliederungsfläche durch die im Süden verlaufende Bundesstraße, die hier durch ihre Trenn- und Zerschneidungswirkung funktionale Beziehungen deutlich eingeschränkt, von den südlich gelegenen hochwertigen Wäldern abgeschnitten.

3. Begründung

3.1 Allgemeines

Der Grund für die beantragte Ausgliederung aus dem LSG „Wermsdorfer Forst“ ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes.

Gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem LSG unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das gesamte Plangebiet liegt inmitten des LSG „Wermsdorfer Forst“. Die Planungen stehen im Konflikt mit der lt. § 26 BNatSchG vorgesehenen Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund einer Erweiterung des Betriebsstandortes und der geplanten Versiegelung der Ausgliederungsflächen werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seine Funktionen erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Die Flächen stellen nach der geplanten Bebauung keine Lebensräume mehr für wildlebende Tier- und Pflanzenarten dar. Die Eigenart und Schönheit der Landschaft ist durch die bereits vorhandene gewerbliche sowie benachbarte Bebauung als auch durch die unmittelbare Lage an der Feld- und Milchstraße bereits vorbelastet. Sie wird bei Umsetzung der Planung sämtliche Bedeutung für die klassische Landschaftsbildwahrnehmung verlieren. Als Erholungsfläche steht die auch hier bereits vorbelastete Fläche der Gesellschaft nicht mehr zur Verfügung.

Daher wird beantragt die Fläche aus dem LSG „Wermsdorfer Forst“ auszugliedern.

3.2 städtebauliches Erfordernis

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 BauGB erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind durch die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Gemeinde Wermsdorf unterstützt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit der gewerblichen Entwicklung, die der Stärkung des vorhandenen Betriebs und der Sicherung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum dient und somit einen Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Gemeinde als auch zum Klimaschutz leistet.

Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ der Gemeinde Wermsdorf ist die geordnete Entwicklung des Betriebsstandortes östlich der Feldstraße durch eine Erweiterung der bestehenden südlichen Bebauung in Richtung Norden. Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von etwa 4,74 ha im LSG und soll als Ganzes aus dem Schutzgebiet ausgegliedert werden.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-FNP Luppä) stellt nur einen Teil des bestehenden Gewerbegebiets als gewerbliche Baufläche dar. Da für die Gemeinde Wermsdorf lediglich der Teil-FNP Luppä, wirksam seit dem 15.04.1999, vorliegt, ist eine tiefergehende Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet notwendig. Diese Änderung/Neuaufstellung befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Da das bestehende Firmengelände der Agrargut Malkwitz KG vollständig durch Betriebsgebäude, die Biogasanlage und ein Fahrsilo genutzt wird, ist ein Umbau der Biogasanlage nur dann möglich, wenn im direkten räumlichen Zusammenhang entsprechende Flächen vorgehalten werden. Die vorliegenden Planungen ermöglichen eine Erweiterung der Betriebsfläche angrenzend an das Bestandsgebiet.

Die Gemeinde Wermsdorf ist regionalplanerisch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Gemeinde kann bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung nicht an die Sogwirkung großer Zentren anknüpfen. Sie strebt deshalb an, bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen vorzuhalten, um Gewerbeansiedlungen und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, neben dem Gewerbe die Landwirtschaft als wichtigen Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum weiter zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Umsetzung des Vorhabens zum Umbau der Biogasanlage wird durch wirtschaftliche Verwertung landwirtschaftlicher Produkte und Reststoffe auch eine Stärkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe selbst erreicht. Die Gemeinde möchte ihren Beitrag zum Erreichen der klimapolitischen Ziele mit dieser Planung beisteuern sowie die Potenziale des ländlichen Raums nutzen.

3.3 Unvermeidbarkeit des Vorhabens

Neben den o. g. künftigen gesetzlichen Festlegungen, die eine Erweiterung des Betriebs erfordern, geben räumliche Begrenzungen den äußeren Rahmen vor. Da der zusätzliche Bau betrieblicher Anlagen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes aus Platzgründen nicht umsetzbar ist, wurden Bereiche ausgewählt, die sich im Besitz des Betreibers befinden und kürzeste Wege ermöglichen. In diesem Fall handelt es sich um die genannten angrenzenden Ackerflächen, auf welchen die Erweiterung teilweise sogar schon umgesetzt ist. So wird einerseits der damit verbundene technische und finanzielle Aufwand minimiert und andererseits werden dadurch nachteilige Wirkungen auf Natur und Umwelt durch Vermeidung täglicher, betriebsbedingter Transporte sowie Bebauung in einem bereits deutlich vorbelasteten Raum so gering wie möglich gehalten. Aufgrund angrenzender Straßen ergibt sich somit für die vorliegende Planung kein günstigerer Standort oder ein Standort mit geringerer Eingriffsintensität.

Weiterhin werden den Freiraum beanspruchende oder beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten. Die Flächeninanspruchnahme für Zufahrtstraßen und Erschließungsanlagen wird minimiert. Durch die Überplanung von intensiv genutztem Ackerland bleiben schutzwürdige Landschaftsteile erhalten und eine Reduzierung bzw. Zergliederung wertvoller Ökosysteme wird verhindert.

Da zumutbarer Alternativen fehlen, Teile des Vorhabens bereits umgesetzt sind und für das Plangebiet derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, liegen andere Planungen nicht vor.

3.4 Alternativen und Variantenprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der bauplanungsrechtlichen Legitimierung des Betriebes der Biogasanlage, bei einer Überschreitung der gesetzlichen Regelungen der Außenbereichsprivilegierung nach § 35 BauGB. Die zukünftige und teilweise bereits umgesetzte Erweiterung der Anlagen um ein Gärrestelager, ein Blockheizkraftwerk sowie ein Fahrsilo ist an die bestehende Biogasanlage gebunden. Eine Alternative ist somit für die Umsetzung der Planung im Allgemeinen sowie hinsichtlich der Örtlichkeit nicht vorhanden, da insb. Standortnähe und kürzeste Wege aus wirtschaftlicher Sicht eine übergeordnete Rolle spielen. Denn dadurch wird einerseits der damit verbundene technische und finanzielle Aufwand minimiert und andererseits werden dadurch nachteilige Wirkungen auf Natur und Umwelt durch Vermeidung täglicher, betriebsbedingter Transporte sowie Bebauung in einem bereits deutlich vorbelasteten Raum so gering wie möglich gehalten.

Gemäß LANDESENTWICKLUNGSPLAN (2013) ist der Ausbau regenerativer Energiequellen grundsätzlich zu begrüßen und der Anteil dessen ein Monitoring-Indikator, um Umweltauswirkungen hinreichend abbilden zu können. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ sichert die Voraussetzungen für den weiteren effizienten Betrieb einer Biogasanlage und damit verbunden die energetische Nutzung von Biomasse und Biogas.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Baugebiet mit Zweckbestimmung entspricht der zum Großteil heute dort bereits vorhandenen Nutzung. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe der baulichen Nutzung sowie die Grundflächenzahl orientiert sich an der heute bereits im Plangebiet vorhandenen Nutzung der bestehenden Biogasanlage. Dies trifft auch für die festgesetzte Bauweise zu. Durch die geplante Erweiterung der Biogasanlage erfolgt eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung im Süden, die sich in das Gesamtbild einfügt.

Durch die Konzentration aller notwendigen Anlagen im nördlichen Bereich der Ausgliederungsfläche kann der wirtschaftliche Fortbestand der bestehenden Biogasanlage gesichert werden. Eine Einbindung neuer Anlagen in die bereits bestehende sicherheitstechnische Infrastruktur der jetzigen Anlagen erfolgt aus Sicherheits-, Immissionschutzgründen sowie aus wirtschaftlichen Gründen auf kürzesten Wegen. Ein direkter räumlicher Zusammenhang zwischen bestehender Biogasanlage und der geplanten Erweiterung muss deshalb gegeben sein.

Aus diesem Grund sind Ackerflächen an anderen Stellen innerhalb des Gemeindegebietes oder außerhalb des LSG keine Alternative.

3.5 überwiegend öffentliches Interesse

An der Erweiterung der bestehenden Biogasanlage besteht ein öffentliches Interesse, da dadurch der Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden können. Durch den Erweiterungsbau können die steigenden gesetzlichen Anforderungen der Düngemittelverordnung erfüllt werden. Voraussetzung dafür ist der gesicherte Betrieb der Gesamtanlage als auch die Gewährleistung hoher Umsätze der bestehenden Anlage.

Der Neubau einer Fahrsiloanlage als Ersatz der alten Siloanlage, die Erweiterung der Lagerkapazität für Gärreste sowie der Zukauf eines BHKW zur Flexibilisierung der Stromeinspeisung sind an den bestehenden Standort gebunden. Der Standort Malkwitz erfährt durch eine weiterführende Entwicklung eines bestehenden Unternehmens eine Aufwertung. Hierdurch werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen.

In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden Refinanzierungsmöglichkeiten berücksichtigt. Danach ist der Betreiber der Biogasanlage über die erhöhte EEG-Förderung der Flexibilitätsprämie und der Einsparung der Substratkosten in der Lage einen Großteil der Investitionskosten refinanzieren zu können. Die geplante Investition des Konzerns ist eine

Investition in eine zukunftsweisende und ressourcenschonende Technologie, die für die Entwicklung regenerativer Energien der Zukunft eine große Rolle spielen wird.

Im weiteren Sinne dient das Vorhaben auch dem öffentlichen Interesse, indem es sich nach übergeordneten Planungen richtet. Diese zielen auf einen flächensparenden, effizienten und umweltverträglichen Ausbau und auf eine Nutzung Erneuerbarer Energien ab. Die Planung unterstützt die Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner Wertschöpfungspotentiale, stärkt aber auch regionale Wirtschaftskreisläufe.

4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Malkwitz mit Biogas“ befindet sich derzeit im 2. Entwurfsstand.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen der Bauleitplanung ist entsprechend eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) pauschal für die vorhandenen Biotoptypen sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet laut B-Plan maximal zulässigen Versiegelung im B-Planverfahren zu ermitteln. Entsprechend dem ermittelten Ausgleichserfordernis werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu überprüfen. Müssen Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden, nicht im Eigentum, so müssen diese rechtlich gesichert werden. Für die Entwurfserstellung (im Umweltbericht) wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (vgl. Kap. 5) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss von 40.740 WE.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen und das Vorhaben steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

Bei Erfüllung der gesetzlichen Ausgleichsverpflichtung ist ein zusätzliches Ausgleichserfordernis zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht erforderlich.

5. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation haben zum Ziel, den negativen Einfluss der zu erwartenden Baumaßnahmen auf den Naturhaushalt sowie die Lebensräume von Flora und Fauna so gering wie möglich zu halten. Sie werden durch Übernahme als Festsetzung in den Bebauungsplan rechtswirksam. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind geplant:

V1 Vermeidung von Emissionen

Im Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z. B. der Errichtung von Gebäuden oder Anlagen, ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

V2 Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

V3 Schutz des Bodens

Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

V4 Schutz vorhandener Vegetationsbestände

Während der Bauvorhaben ist die Vegetation angrenzend an das Plangebiet, v. a. größere Gehölze, soweit möglich zu schützen. Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

Zudem wird festgesetzt, dass die innerhalb des Biotoptypen „landwirtschaftlicher Betriebsstandort“ vorhandenen Gehölze zu erhalten sind, solange sie gesund sind und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Bei Erkranken der Bäume oder wenn sie aus Sicherheitsgründen gerodet werden müssen, ist Ersatz zu schaffen. Die Pflanzauswahl orientiert sich beim Ersatz an den bestehenden Gehölzen bzw. an den Gehölzarten der Tab 1 und Tab 2.

Weiterhin hat gemäß SächsBO eine Begrünung der restlichen nicht überbaubaren landwirtschaftlichen Betriebsfläche zur Etablierung einer Grünfläche zu erfolgen. Diese Flächen sind mit Sträuchern, Stauden und Gräsern zu begrünen. Damit sollen von Versiegelung freigehaltene Flächen entstehen, die eine zusätzliche Versiegelung kompensieren. Eine Begrünung mit Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Andeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Darüber

hinaus dient die Maßnahme V4 dem Erhalt von Gehölzstrukturen im Plangebiet, die den naturschutzfachlichen Wert innerhalb des Baugebiets erhalten. Dadurch werden Rückzugsmöglichkeiten sowie Brut- und Nahrungshabitate für die Fauna bzw. Avifauna gesichert.

Tab 1 Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Bäume, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Tab 2 Auswahl zu verwendender Gehölzarten - Sträucher, einheimisch, standortgerecht (BMU, 2011)

Sträucher, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einw. Wildrosenarten	<i>Rosa spp.</i>

V5 Bauzeitenregelung

Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten,

dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z. B. Fledermausarten u. a.) auf die Tageszeit von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang zu begrenzen.

Der Baubeginn hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zwischen dem 01. März und dem 30. September zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeit nicht möglich sein, ist eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder sonstiger vorkommender Tiere erbracht, ist die weitere Verfahrensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase abzuwarten.

V6 Schutz von Kultur- und Sachgütern

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

V7 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 ist, bei einem Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeit, vor Baubeginn eine Kontrolle auf potenzielle Reproduktionshabitate und Winterquartiere von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet durchzuführen, mit dem Ziel, die Nutzung der Habitate als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen.

Hierzu sind die Gehölze durch eine nachweislich fachlich geeignete Person auf Vorkommen von Brutvögeln mit entsprechend anerkannter Untersuchungsmethodik zu untersuchen.

Die Ergebnisse werden dokumentiert und anschließend in Abstimmung mit der uNB über die weitere Verfahrensweise (Rodung) entschieden.

Sollten im Baubereich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Tierarten nachgewiesen werden, ist in Abstimmung mit der zuständigen uNB über weitere Maßnahmen zu entscheiden. Neben zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann u. U. auch eine zeitliche Verschiebung der Rodungsarbeiten bzw. der Baufeldfreimachung notwendig sein. Ggf. ist auch die Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren notwendig.

M1 - Anlegen einer Feldhecke mit Baumanteil:

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist westlich der Feldstraße auf einer Länge von mindestens 120 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern und entlang der nördlichen und der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 425 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke mit Baumanteil sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 140 Metern und einer Breite von 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. In die dreireihige Feldhecke sind in der mittleren Reihe Bäume mit einem Pflanzabstand von 8 bis 10 Metern zu integrieren. Es sind Hochstämme 3xv mDB mit einem Stammumfang von 14-16 cm gemäß der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflanze zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

M2 - Anlegen einer Streuobstwiese:

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstgehölze als Hochstamm 2xv mDB und einem Stammumfang von 10-12 cm mit einem Pflanzabstand von etwa 10 Metern gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenansaat als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden.

Auf einer zusammenhängenden Fläche auf den Flurstücken 194/4 und 194/5 der Gemarkung Malkwitz ist eine Bepflanzung von Obstbäumen gemäß der in Tab. 5 vorgegebenen Arten durchzuführen. Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern erfolgen. Die Maßnahme M2 schafft damit von Versiegelung freigehaltene Flächen, die eine zusätzliche Versiegelung kompensieren. Mit der entstehenden Streuobstwiese wird eine Verbindung zu weiteren bereits bestehenden Obstbäumen im südlichen Bereich zur Milchstraße hin als auch zum angrenzenden Gartengrundstück im Südwesten geknüpft. Dadurch werden potentielle Habitatflächen und positive Effekte für die heimische Fauna geschaffen.

Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronenansatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Windrichtung eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über den Boden liegen. Die Gehölze sind mit einem Wildverbisschutz zu sichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen kann auch ein Wühlmauskorb angebracht werden (s. Abb. 3).

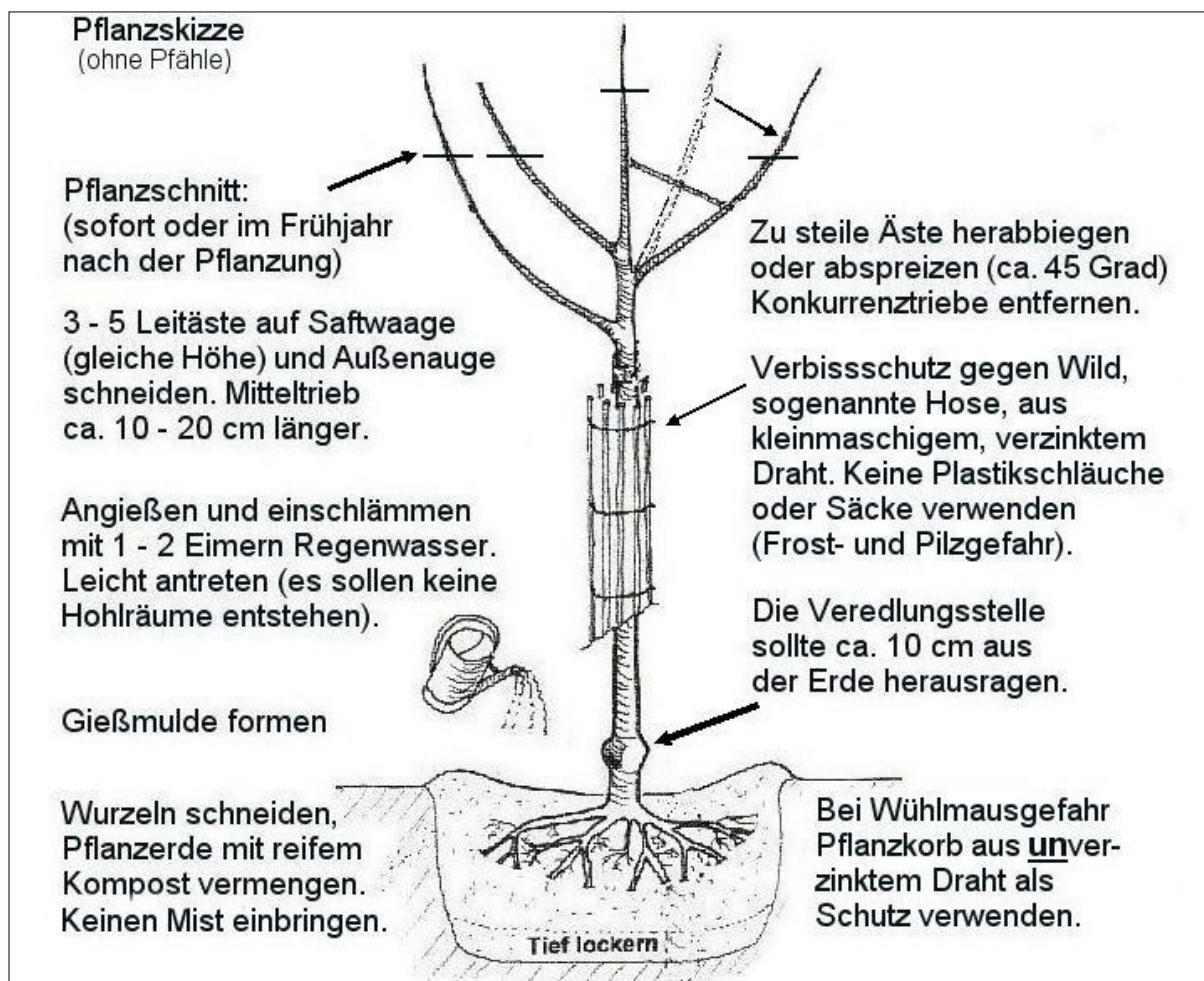


Abb. 3 Pflanzskizze als Orientierungshilfe für die Baumpflanzung

M3 - Anlegen einer Baum-Strauchhecke entlang der Erschließungsstraße: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche M3 ist auf einer Länge von mindestens 160 Metern und einer Breite von mindestens 4 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke mit Baumanteil aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm gemäß der Pflanzenliste 2 zu verwenden. In die Feldhecke sind in der mittleren Reihe kleinkronige Bäume mit einem Pflanzabstand von 5 bis 8 Metern zu integrieren. Es sind Hochstämme 3xv mDB mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu gemäß der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege).

Um die entstehende Verkehrsfläche Richtung Dahlemer Straße auf den Flurstücken 49/2, 390 und 391 der Gemarkung Malkwitz mit Straßenbegleitgrün zu versehen, soll Ackerland in eine Baum-Strauchhecke umgewandelt werden.

Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Baumpfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronenansatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Windrichtung eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Gehölze sind mit einem Wildverbisschutz zu sichern, bzw. die Fläche einzuzäunen.

Wirkung der Maßnahmen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die Maßnahmen M1 – M3 dienen der langfristigen Eingrünung in naturräumlicher Nähe zum Vorhabengebiet durch die Entwicklung linienartiger Gehölzstrukturen mit heimischen standortgerechten Arten. Dadurch werden innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft weitere naturnahe Rückzugsmöglichkeiten sowie Brut- und Nahrungshabitate für faunistische Arten, einschl. Avifauna, geschaffen und die verlorengegangenen Biotope funktionsgleich ausgeglichen.

Zur Veranschaulichung der Eingrünung der technischen Anlage dient die nachfolgende Abbildung.

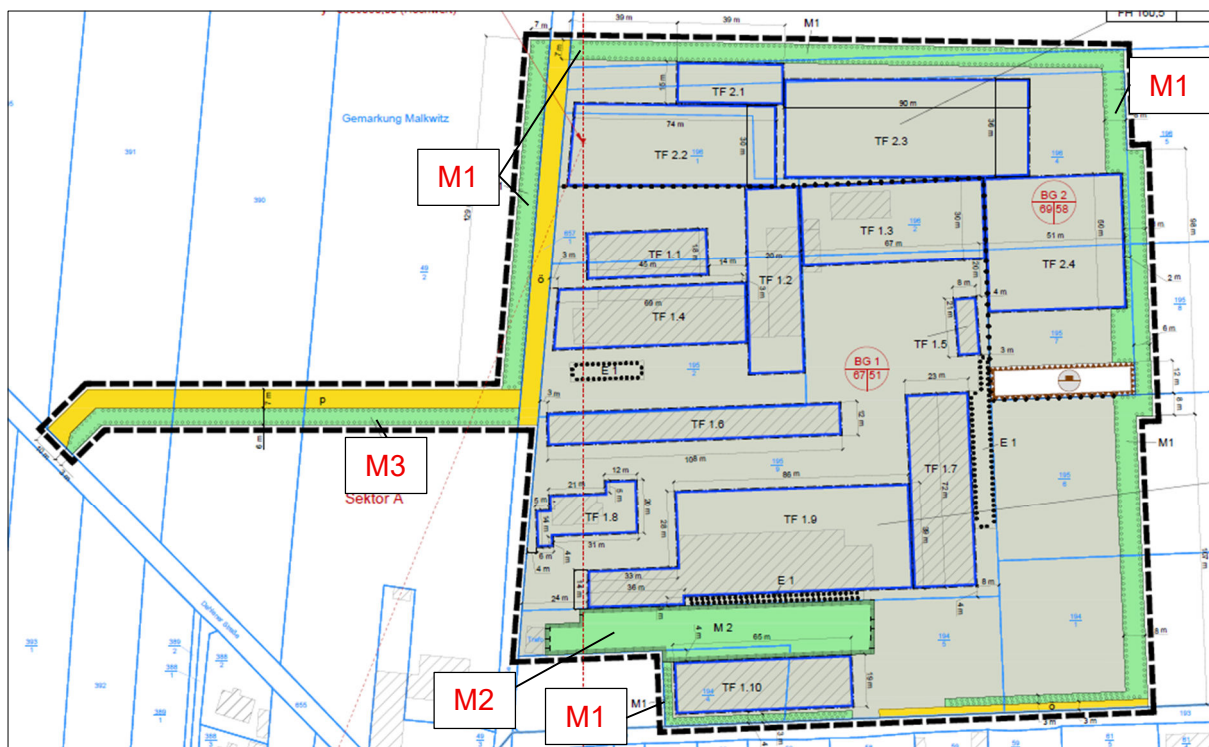


Abb. 4 Ausschnitt aus der Planzeichnung der 2. Entwurfssfassung, Maßnahmen zur Kompensation (grüne Flächen), Beschriftungen in roter Schrift

6. Zusammenfassung

Aufgrund der geringen Flächenanteile der Ausgliederung von knapp 0,04 % der Fläche des LSG, die zudem eine Fläche ohne besondere Funktionsbeziehungen zum Restgebiet und zudem eine vorbelastete verkehrsnahe Fläche betrifft, kann ausgeschlossen werden, dass die Ziele des LSGs im Sinne der zugehörigen Schutzgebietsverordnung erheblich beeinträchtigt werden. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gewährleistet. Ausgleichsmaßnahmen wie die Anpflanzung einer Feldhecke, einer Streuobstwiese sowie die Entwicklung einer Baum-Strauch-Hecke werden Flächen auf. Dadurch wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben größtmöglich in die Landschaft einbindet und keine erheblichen direkten oder indirekten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ausübt.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschepplin, den 18.02.2026

7. Quellen

BKG – BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2025): TopPlusOpen, Kartendarstellung und Präsentationsgraphiken: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.html, letzter Zugriff am .05.2025

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WERMSDORF (1999): Flächennutzungsplan der Gemeinde Wermsdorf (Teil-Flächennutzungsplan Luppä) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1999.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013, Staatsministerium des Innern.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2021): Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen. Regionalplan Leipzig-West Sachsen. Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlG mit Satzungsbeschluss vom 11.12.2020. Genehmigt vom Sächsischen Staatsministerium am 02.08.2021. Einschließlich Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen.

SMUL (2009): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, TU Berlin im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) Dresden.